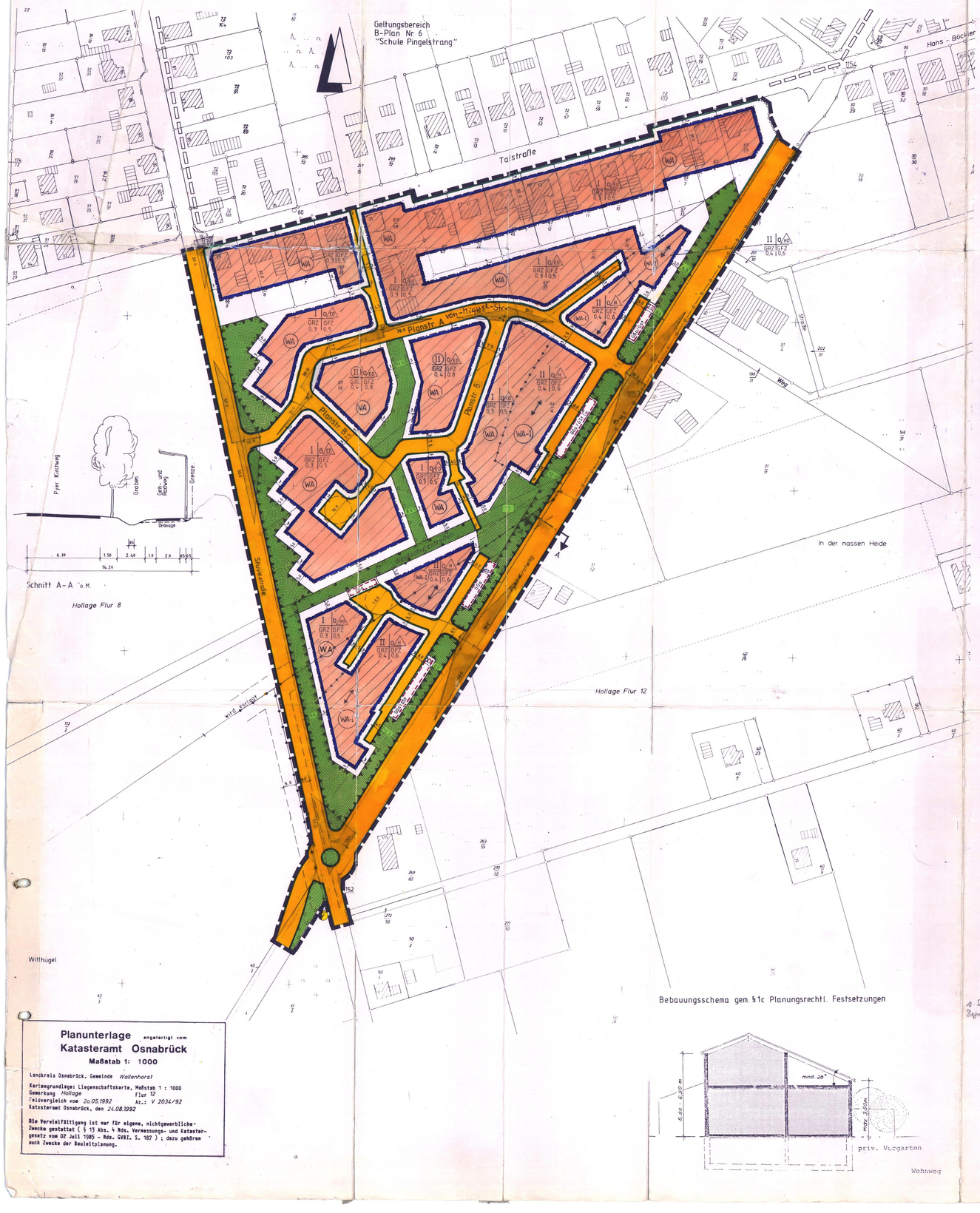
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 160
"ZWISCHEN STÜVESTR., TALSTR. UND PYER KIRCHWEG"



Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde *Wallenhorst*
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1000
Gemarkung *Hollage* Flur *12*
Feldvergleich vom *2e.05.1992* Az.: *V 2034/92*
Katasteramt Osnabrück, den *24.08.1992*

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 15 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02 Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990.

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 53 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- 26 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet, nicht überbaubarer Bereich
- WA-I — überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet i.V.m. § 1 c der textlichen Festsetzung, nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- (II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- I,II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- HGD nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- GD Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätze
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- F Fußweg
- F + A Fußweg und Fahrrecht für Anlieger

GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

- öffentliche Grünfläche
- Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Fläche mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB
- K Kinderspielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 160
- Sichtdreieck, Hinweis: Zwischen 0,80 m u. 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
- Straßenquerschnitt
- Lärmschutzwall
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht
- vorh. 10kV-Freileitungsrecht zugunsten der RWE Energie AG, RV Nike Osn.
- vorh. Transformatorenstation
- vorh. 10 kV-Erdkabel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Gebäudehöhen

a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Ok. fertiger Straße in der Mitte des Gebäudes bis zur Ok. fertiger Erdgeschoßfußboden, nicht mehr als 0,60 m betragen; auf bis zu 50% der überbauten Grundfläche darf diese Höhe, gemssen wie vor, 1,0 m betragen.

b) Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Sparrenoberkante im First mit der Dachhaut, darf in den Bereichen mit zwingend zweigeschossiger Bauweise 11,0 m, in den übrigen Bereichen 10,0 m nicht überschreiten.

c) Traufenhöhe WA-I-Gebiet
Im WA-I-Gebiet muß die Traufenhöhe auf der zum Pyer Kirchweg hin gelegenen Gebäudeseite, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut zwischen 2,80 m und 3,50 m betragen.
Auf der rückwärtigen Gebäudeseite dieser Bauzeile muß die Traufenhöhe, gemessen wie vor, zwischen 5,50 m und 6,50 m betragen. Aus dieser Festsetzung ergibt sich, daß die Gebäude entsprechend dem in der nebenstehenden Schemaskizze der Planzeichnung dargestellten Bebauungsschema zu errichten sind.

§2 Zahl der Vollgeschosse
In den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise ist ein zweites Vollgeschoß zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß handelt, das i.S. von §2 (4) NBauO als Vollgeschoß gilt.
In den Bereichen mit zwingend zweigeschossiger Bauweise darf das 2. Vollgeschoß kein Dachgeschoß i.S. von §2 (4) NBauO sein.

§3 Grundflächenzahl (GRZ)

a) Die im Plangebiet festgesetzte GRZ darf durch die Grundfläche der in §19 (4) Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen auch nicht ausnahmsweise überschritten werden.

b) Soweit die Flächen von Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten bzw. Garagenzufahrten, in möglichst wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflastermaterial (—— 25% Fugenanteil), mit Rasengittersteinen o. ä. befestigt sind, darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50% überschritten werden.

§4 Grünordnung

a) Im gesamten Plangebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorten (gem. §9 (1) Nr.25a BauGB) anzupflanzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die zum Zeitpunkt der Planaufstellung schon bebauten Grundstücke. Eine Pflanzenliste wird der Begründung beigefügt.

b) Auf den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind gem. §9 (1) Nr.25 b BauGB nur Bäume und Sträucher der pot. natürlichen Vegetation anzupflanzen (ab. Pflanzenauswahl in der Begründung).

c) Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen, auf denen Festsetzungen mit Pflanzbindungen vorgesehen sind, werden allen Baugrundstücken -mit Ausnahme der bisher im Bebauungsplangebiet Nr. 8 "Südlich Talstraße" gelegenen bebauten Grundstücke- als Ausgleichsmaßnahme gem. § 8a, Satz 4 des Bundesnaturschutzgesetzes zugeordnet. Einbezogen in diese Zuordnung sind auch die Flächen, die als Wall ausgebildet werden bzw. festgesetzt sind.

§5 Oberflächenentwässerung
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück durch geeignete Anlagen (Versickerungsschacht, Schluckbrunnen, Versickerungsleitungen, Mulden oder Versickerungsteiche) zu versickern. Die Anlagen sind auf dem Baugrundstück durch einen Überlauf an die in den Verkehrsflächen vorgesehene Regenkanalisation anzuschließen und dauerhaft fachgerecht zu warten und zu unterhalten (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB). Die Versagungsgründe gem. § 8 NWG bei Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bleiben hiervon unberührt. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung vom Benutzungszwang ist mit dem Entwässerungsantrag zu stellen.

§6 Außerkrafttreten eines Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan Nr. 8 "Südlich Talstraße" tritt außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 160 erfaßt wird.

§7 Immissionsschutz

a) Die festgesetzten Wallflächen sind als Immissionsschutzwall in einer Höhe zwischen 2,00m und 2,50m, gemessen von der Oberkante fertiger Straße, mit wechselnden Böschungsneigungen anzulegen.

b) Im WA-I-Gebiet sind gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB keine Fenster zu Schlafräumen an der zum Pyer Kirchweg gelegenen Gebäudeseite zulässig; alternativ sind Fenster an dieser Gebäudeseite als Schallschutzfenster der Schutzklasse 2 vorzusehen. Diese Vorgaben gelten gleichermaßen für Fenster in der 1. Bauzeile der unmittelbar an der Stüvestraße gelegenen Bauflächen für die Westseite der Gebäude.

c) Balkone und Loggien ab dem 1.OG sowie Dachaufbauten wie z.B. Dachgauben, Zwerchhäuser etc. sind auf den unmittelbar parallel zur Stüvestraße bzw. zum Pyer Kirchweg orientierten Gebäudeseiten unzulässig.

B. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachausbildung und Dachneigung
Die Dachausbildung der Gebäude muß mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von mind. 35° erfolgen.
In den Bereichen mit zwingend zweigeschossiger Bauweise und im WA-I-Gebiet darf die maximale Dachneigung 40°, in den Bereichen mit festgesetzter eingeschossiger Bauweise bis zu 45 °betragen. Bei Dachaufbauten und Zwerchhäusern muß die Dachneigung mindestens 30° betragen.
Die Dachausbildung von Garagen und Nebenanlagen gem. §§12 bzw.14 BauNVO ist auch in Flachdachbauweise zulässig.

2. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind im Plangebiet zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser o.ä.) auf den unmittelbar parallel zur Stüvestraße bzw. zum Pyer Kirchweg orientierten Gebäudeseiten. Die Dachaufbauten dürfen zwei Drittel der Traufenlänge eines Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum First, zum unteren Dachrand und zum Giebel muß mind. 1,0 m betragen.

Ein Abstand zum unteren Dachrand bzw. First entfällt bei einem durchgehend vom Erdgeschoß errichteten Dachaufbau in Form eines Zwerchhauses.

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind zulässig; sie sind in Holz oder unter Verwendung von Pflanzen auszuführen. Straßenseitig darf ihre Höhe, gemessen von der Oberkante fertiger Straße, 0,60 m nicht überschreiten.

Textlicher Hinweis:
Im Plangebiet befindet sich ein obertägig nicht sichtbarer Grabhügel. Es ist daher mit Funden in diesem Gebiet zu rechnen. Der Grabhügel und die Funde sind Bodendenkmale gemäß §3 (4) des Nds. Denkmalschutzgesetzes. Aus diesem Grunde ist es notwendig, den Baubeginn mit dem Kulturhistorischen Museum in Osnabrück abzustimmen, damit baubegleitende archäologische Kontrollen bzw. Untersuchungen vorgenommen werden können.

A.S.32 Begründung

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 2 des BauGB - MaßnahmenG und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 160, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden/nebenstehenden~~/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden/nebenstehenden~~/obenstehenden) örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst , den 12.01.1994

gez. Schawe (Siegel) gez. Klein
Bürgermeister Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluß

Der VA **der Gemeinde hat in seiner Sitzung am** 12.05.1992 **die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.** 160 **beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am** 15.09.1992 **ortsüblich bekanntgemacht.**

Wallenhorst , den 12.01.1994

Siegel
gez. Klein

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.05.1992 **). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.**

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück , den 04.01.1994

Katasteramt Osnabrück
Siegel
....gez. i. A. Ritterhoff.....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

INGENIEURPLANUNG
Feldkamp · Lüdeman · Wöltscher · Partner
Rehmstraße 13 Postfach 1927 PLZ 49009
Telefon (05 41) 6 30 03 Telefax 6 30 07
49080 OSNABRÜCK

Osnabrück , den 21.12.1993 Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der VA **der Gemeinde hat in seiner Sitzung am** 14.09.1993 **dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 2 (3) WoBauErlG beschlossen.**
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.09.1993 **ortsüblich bekanntgemacht.**
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.10.93 **bis** 15.10.1993 **gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.**

Wallenhorst , den 12.01.1994

Siegel
gez. Klein

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst , den

.....

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Wallenhorst , den

.....

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.1993 **als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.**

Wallenhorst , den 12.01.1994

Siegel
gez. Klein

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

, den

Aufsichtsbehörde .....

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 13.07.1995 **(Az.: 204.8-21102-59033) aufgeführten ~~Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen~~ in seiner Sitzung am** 20.10.1995 **beigetreten.**

~~Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.~~

~~Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.~~

Wallenhorst , den 16.01.1996

(Siegel)
gez. Klein

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung ~~/Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 15.11.1995 **im Amtsblatt f.d. Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.**

Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.1995 **rechtsverbindlich geworden.**

Wallenhorst , den 16.01.1996

(Siegel)
gez. Klein

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst , den

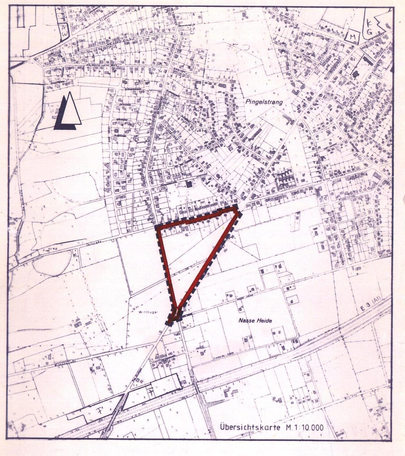
.....

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst , den

.....



BEBAUUNGSPLAN NR. 160
"Zwischen Stüvestr., Talstr. und Pyer Kirchweg"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

MASSTAB 1:1000

B-Plan-Akte

GEMEINDE WALLENHORST